



 CIMA VILLAS



**EXCLUSIVIDAD,  
CONFORT,  
SOSTENIBILIDAD,  
CALIDAD**

ÍNDICE

Ubicación y entorno	4
Villas	6
Personalización	14
Eficiencia Energética	16

# VIVIR EN **PERFECTO EQUILIBRIO** ENTRE **NATURALEZA Y CIUDAD**

En lo más alto de Pozuelo de Alarcón, junto al Monte del Pilar y el Parque Bellas Artes, nace una promoción única que invita a vivir con calma, rodeado de naturaleza y luz. Un entorno sereno donde cada paseo, cada atardecer y cada rincón respiran bienestar.

Estas villas exclusivas han sido diseñadas para fundirse con el paisaje, abiertas al verde y al horizonte, con vistas que alcanzan el skyline de Madrid. Aquí, la privacidad y la belleza natural se combinan con una arquitectura pensada para disfrutar del silencio, la luz y el confort.

A solo unos minutos del corazón de la ciudad, con acceso directo a las principales vías y transporte público, y rodeadas de colegios, comercios y servicios, estas viviendas ofrecen una vida plena, donde la tranquilidad no está reñida con la conexión.













## 5 VILLAS ÚNICAS EN UN ENCLAVE PRIVILEGIADO DE POZUELO

Estas cinco exclusivas villas independientes han sido concebidas para ofrecer un estilo de vida que combina **amplitud, funcionalidad y sostenibilidad**. Cada vivienda cuenta con **terrazas privadas, piscina individual y aparcamiento para tres o más vehículos**, garantizando privacidad y comodidad. **La orientación y el diseño potencian la luz natural, las vistas y la conexión con el entorno.**

El interior se distribuye en espacios versátiles que permiten tanto la convivencia como el recogimiento, con zonas amplias y abiertas, así como rincones más íntimos. Con **cinco o más dormitorios, cinco baños completos y dos aseos**, las villas se adaptan a las necesidades de familias modernas, ofreciendo equilibrio entre vida común y espacios privados. La cocina, completamente equipada, actúa como núcleo funcional y social del hogar, con posibilidad de incorporar una segunda cocina y baño en planta sótano para usos independientes o de ocio.



## VIVIENDAS CON ESPACIOS PARA EL **DISFRUTE** Y LA **CONVIVENCIA**

Cada villa ha sido diseñada con un **enfoque flexible**, permitiendo **adaptar los espacios al estilo de vida y preferencias de cada propietario**. La arquitectura interior favorece la armonía visual y la fluidez entre estancias, creando un entorno acogedor, funcional y personalizable.

La sostenibilidad es un pilar clave del proyecto: todas las viviendas cuentan con la **máxima calificación energética**, gracias a una envolvente térmica y acústica de alta calidad, climatización con suelo radiante y refrescante por aerotermia, persianas motorizadas y doble acristalamiento bajo emisivo. Además, se incorporan sistemas de seguridad avanzados y tecnología domótica integrada, garantizando confort, eficiencia y tranquilidad en el día a día.









## ESPACIOS EXTERIORES, **PISCINA** Y SOLARIUM

Las villas cuentan con **amplias zonas exteriores privadas** distribuidas en dos niveles, concebidas para ofrecer confort y versatilidad al aire libre. En el nivel de acceso, terrazas ajardinadas permiten crear ambientes de estar, chill out o comedor exterior. En el nivel inferior, más íntimo, se encuentra la piscina privada, rodeada de una amplia zona de descanso con posibilidad de incorporar barbacoa o paisajismo personalizado. **Un entorno pensado para disfrutar del exterior con la misma calidad que el interior.**









Calle Pintura

VILLA 01

VILLA 02

VILLA 03

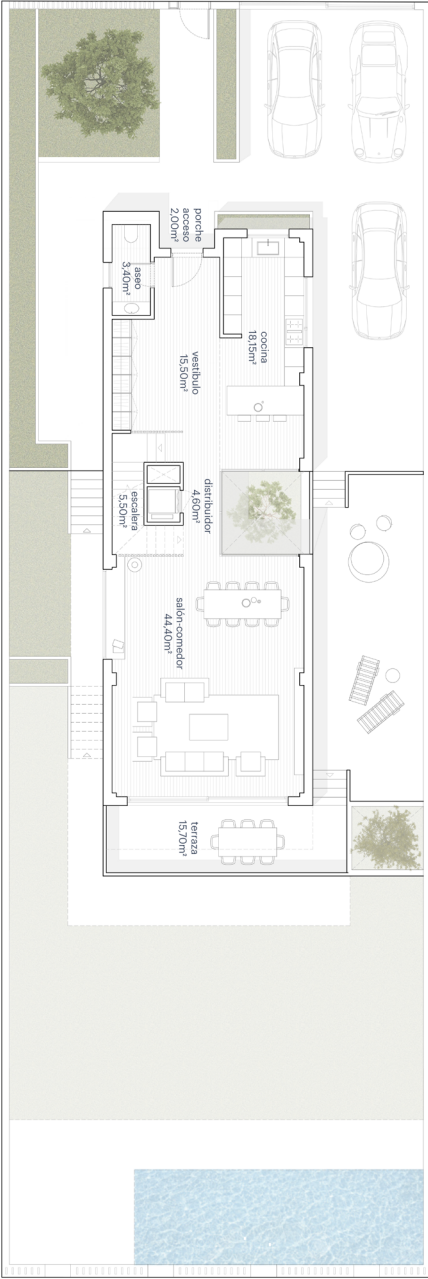
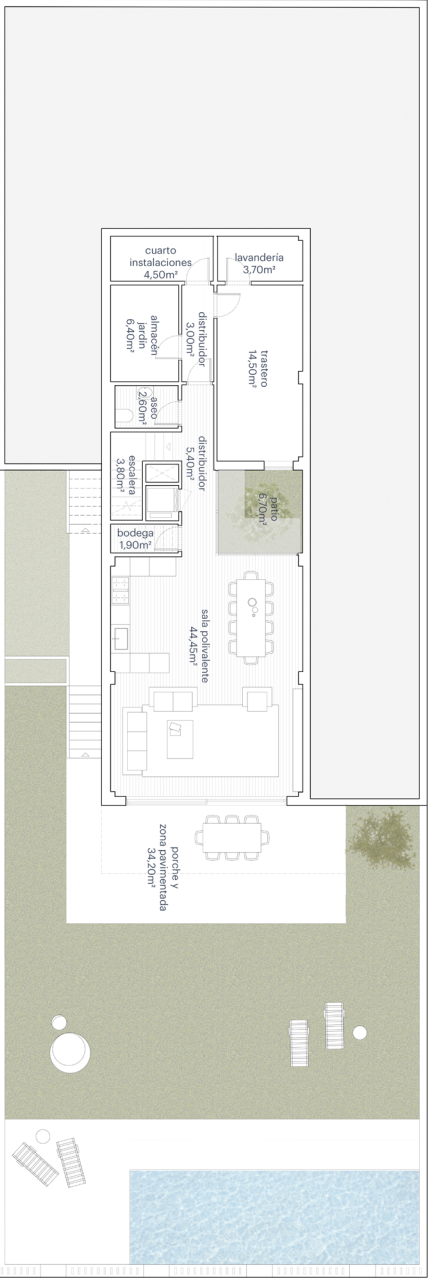
VILLA 04

VILLA 05



Calle de la Música





VILLA TIPO

SUPERFICIE ÚTIL	306,70m²
TERRAZAS Y PORCHE	63,30m²
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	370,00m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA 384,50m²

SUPERFICIE PARCELA 520,65m²





## TU VILLA A LA CARTA

Cada villa de esta exclusiva promoción ha sido diseñada con un alto estándar de calidad desde su concepción. El proyecto incluye, de serie, una cuidada selección de acabados y equipamientos que definen el carácter sofisticado de las viviendas: pavimentos, revestimientos verticales, puertas interiores, armarios empotrados, baños completamente equipados, cocina de diseño y un sistema de domótica avanzada, todo dentro de una gama estética y funcional especialmente seleccionada para este desarrollo.

Dentro de esta propuesta base, el cliente podrá elegir entre distintas opciones de acabados y configuraciones, manteniendo siempre la coherencia y el nivel de excelencia del conjunto. Todas estas opciones están detalladas en la memoria de calidades del proyecto, que actúa como guía y referencia durante el proceso de selección.

Además, para quienes deseen llevar la personalización un paso más allá, se ofrece la posibilidad de adaptar la vivienda hasta el más mínimo detalle, con el acompañamiento de un equipo técnico especializado. Entre las opciones adicionales de personalización se incluyen las siguientes...



**01\_  
ACABADOS PLUS**

Más allá de las opciones incluidas en el proyecto, el cliente podrá personalizar acabados como pavimentos, revestimientos, pintura interior y mecanismos eléctricos, eligiendo entre una amplia gama de materiales y estilos para adaptar cada espacio a su gusto.

**04\_  
CARPINTERÍA INTERIOR PLUS**

Las puertas interiores pueden adaptarse en altura, incluyendo opciones de suelo a techo, para integrarse plenamente en el diseño de cada vivienda. Los armarios empotrados son completamente personalizables en distribución interior, acabados y accesorios, ofreciendo soluciones funcionales y estéticas a medida.

**07\_  
BAÑOS Y ASEOS PLUS**

Los baños y aseos pueden personalizarse en su totalidad, incluyendo la elección de sanitarios, griferías, mobiliario, acabados y accesorios. La posible modificación en la distribución de los elementos sanitarios podrá ser estudiada por la dirección facultativa, en función de la viabilidad técnica de cada caso.

**10\_  
COCINAS PLUS**

Las cocinas pueden personalizarse por completo, incluyendo mobiliario, electrodomésticos, acabados y, previa valoración de la dirección facultativa, la distribución del espacio. Además, la cocina prevista en planta -1 puede ser amueblada, ya que el proyecto incluye las tomas necesarias para su instalación.

**02\_  
DOMÓTICA PLUS**

La vivienda incluye un sistema de domótica que permite controlar persianas, climatización, iluminación y otros elementos. Este sistema puede ampliarse y personalizarse según las necesidades del cliente, con soluciones a medida desarrolladas por empresas especializadas.

**05\_  
ILUMINACIÓN**

Se ofrece un pack opcional de personalización de iluminación para adaptar cada ambiente al estilo del cliente. Además, es posible desarrollar un proyecto lumínico exclusivo con empresas especializadas, creando espacios únicos y funcionales.

**08\_  
ASCENSOR**

El proyecto incluye el hueco previsto para la instalación de un ascensor privado. Su incorporación es opcional y puede ejecutarse durante la obra, adaptándose a las necesidades del cliente.

**11\_  
PÉRGOLA**

El proyecto incluye la preinstalación necesaria para la futura colocación de una pérgola en la entrada de la vivienda, pensada para proteger los vehículos en la zona de aparcamiento exterior.

**03\_  
CÉSPED ARTIFICIAL**

Se ofrece la posibilidad de personalizar el césped artificial en las zonas ajardinadas, adaptando su instalación a las preferencias del cliente y al diseño paisajístico de cada parcela, siempre en coherencia con la estética del conjunto residencial.

**06\_  
SEGURIDAD**

Las viviendas pueden incorporar sistemas de alarma avanzados, así como persianas de seguridad en todas las ventanas accesibles. Estas soluciones pueden integrarse con el sistema de domótica, ofreciendo una protección adaptada a las necesidades de cada cliente.

**09\_  
CHIMENEA DE GAS**

Se ofrece la posibilidad de instalar una chimenea de gas en la zona de estar principal, aportando calidez y un punto focal elegante al espacio. Su diseño e integración se adaptarán a las preferencias del cliente y a las características de cada vivienda.

**12\_  
MOSQUITERAS**

Opción de instalación de mosquiteras integradas en las carpinterías exteriores, para mayor confort y protección frente a insectos, sin renunciar a la ventilación natural.



# INNOVACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA EN TODA TU VIVIENDA

La nueva promoción de villas combina diseño exclusivo con tecnologías avanzadas de eficiencia energética. Cada vivienda cuenta con aislamiento térmico superior, aerotermia y sistemas domóticos que optimizan el consumo eléctrico. Esto garantiza un hogar confortable y sostenible, reduciendo costes y el impacto ambiental. Así, ofrecemos un estilo de vida de alta calidad, responsable y alineado con las tendencias actuales en sostenibilidad.





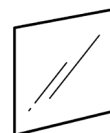
### MÁXIMA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Las villas han sido proyectadas para alcanzar el máximo grado de eficiencia energética, lo que se traduce en un consumo mínimo, menores emisiones y un confort térmico excepcional durante todo el año.



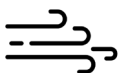
### GRIFERÍAS TERMOSTÁTICAS DE BAJO CONSUMO

Las villas incorporan grifería de bajo consumo, diseñada para optimizar el uso del agua sin renunciar al confort, contribuyendo a una vivienda más eficiente y sostenible.



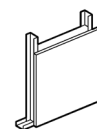
### VIDRIO BAJO EMISIVO

Las villas incorporan acristalamientos con vidrio bajo emisivo, que mejoran el aislamiento térmico, reducen las pérdidas de calor en invierno y minimizan la entrada de calor en verano, contribuyendo a un mayor confort interior y una mayor eficiencia energética.



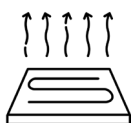
### AEROTERMIA

Las villas incorporan sistemas de aerotermia de última generación para la producción de agua caliente sanitaria y climatización. Esta tecnología sostenible aprovecha la energía del aire exterior, reduciendo el consumo eléctrico y mejorando la eficiencia energética del hogar.



### TABIQUERÍAS DE PLACA DE YESO

La tabiquería interior se resuelve con sistemas de placa de yeso laminado, que permiten una ejecución precisa, mayor aislamiento acústico y térmico, y una mejor calidad de acabado, favoreciendo además la sostenibilidad del conjunto.



### SUELO RADIANTE Y REFRESCANTE

Las villas están equipadas con un sistema de suelo radiante y refrescante, que garantiza una climatización uniforme y eficiente durante todo el año, aportando un alto nivel de confort térmico sin necesidad de elementos visibles.



### DISEÑO ECOEFICIENTE

El diseño de cada villa, junto con el estudio cuidadoso de sus orientaciones, favorece la entrada de luz natural y la ventilación cruzada, lo que contribuye a una vivienda ecoeficiente, confortable y con menor demanda energética.



### ENVOLVENTE DE ALTAS PRESTACIONES

La fachada de cada villa ha sido diseñada con criterios de alta eficiencia, incorporando materiales y sistemas que mejoran el aislamiento térmico y acústico, reducen las pérdidas energéticas y garantizan el máximo confort interior durante todo el año.



### VENTILACIÓN MECÁNICA

Las viviendas cuentan con un sistema de ventilación mecánica controlada, que asegura una renovación continua del aire interior, mejorando la calidad del ambiente, optimizando el confort y reduciendo las pérdidas energéticas.






*\*Documentación orientativa. Tanto la parte gráfica como los datos contenidos corresponden al Proyecto Básico presentado a licencia y no tienen carácter vinculante y contractual. Sujetos a posibles modificaciones por exigencias técnicas, administrativas, de ejecución de obra o derivados del proceso de obtención de licencia de obras. La presente calificación de eficiencia energética es meramente informativa, tiene carácter provisional y está sujeta a modificaciones en la fase de proyecto.*

 [info@cimavillaspozuelo.com](mailto:info@cimavillaspozuelo.com)

 [www.cimavillaspozuelo.com](http://www.cimavillaspozuelo.com)

 +34 915 649 002